

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI AKCYJNEJ
CAPITAL PARK ZA 2016 ROK

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI AKCYJNEJ CAPITAL PARK ZA 2016 ROK

Warszawa, 17 marca 2017 r.

SPIS TREŚCI

1	OPIS DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	5
1.1	PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI CAPITAL PARK JAKO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	5
1.2	OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY	5
1.3	RYNKI ZBYTU	6
1.4	NAJWIĘKSI KONTRAHENCI	6
2	STRATEGIA I WYKONANIE	6
3	ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ SPÓŁKI CAPITAL PARK	7
3.1	WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	7
3.2	WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SPRAWOZDANIA Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	10
3.3	WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	12
3.4	PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI	12
4	WSKAŹNIKI FINANSOWE	12
5	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	13
6	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	13
7	ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY	13
7.1	PROJEKTY INWESTYCYJNE ZAKOŃCZONE W 2016 ROKU	14
7.2	PROJEKTY INWESTYCYJNE W TRAKCIE REALIZACJI	14
7.3	INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH SPÓŁKI I GRUPY	14
8	ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ W 2016 ROKU	14
8.1	UMOWY ZAWARTE Z AKCJONARIUSZAMI	14
8.2	UMOWY UBEZPIECZENIA SPÓŁKI	15
8.3	UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK	15
8.4	OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	16
8.5	OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI CAPITAL PARK	16
9	OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI AKCJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI	16
10	INFORMACJA O WYEMITOWANYCH W 2016 ROKU DŁUŻNYCH PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH	17
11	INFORMACJA O UDZIELONYCH W 2016 ROKU POŻYCZKACH	17
12	INFORMACJA O UDZIELONYCH I OTRZYMANÝCH W 2016 ROKU PORĘCZENIACH I GWARANCJACH	17
13	INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH POMIĘDZY JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH W 2016 ROKU NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	18
14	SPORY SĄDOWE	18
15	ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU 31 GRUDNIA 2016 ROKU	18
16	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ	19
16.1	ZEWNEŹTRZNE CZYNNIKI RYZYKA	19
17	ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, KTÓREJ JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST SPÓŁKA	20
17.1	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ	20
17.2	ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, KTÓREJ JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST SPÓŁKA	21
18	KIERUNKI I PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY	22
19	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO	22
19.1	KAPITAŁ ZAKŁADOWY I AKCJONARIUSZE	24
19.2	WALNE ZGROMADZENIE	26
19.3	ZARZĄD	27
19.4	RADA NADZORCZA	29
19.5	WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	31

WPROWADZENIE

Grupa Capital Park, której jednostką dominującą jest Capital Park S.A. jest jedną z czołowych i najbardziej dynamicznie rozwijających się firm inwestycyjnych na rynku nieruchomości w Polsce. Od ponad 10 lat zajmuje się realizacją i zarządzaniem projektami nieruchomościowymi, specjalizując się w skomplikowanych projektach deweloperskich i rewitalizacyjnych o ponadprzeciętnych marżach.

Od rozpoczęcia działalności przeprowadziliśmy ponad 100 transakcji inwestycyjnych i obecnie zarządzamy portfelem nieruchomości obejmującym 68 projekty o łącznej powierzchni ok. 269 tys. m², zlokalizowanych w całej Polsce. Zarządzamy nieruchomościami własnymi oraz na zlecenie instytucji finansowych (TFI).

W 2016 r. sfinalizowaliśmy dwie duże transakcje kredytowe. Pierwsza dotyczyła refinansowania Projektu Eurocentrum Office Complex kredytem udzielonym przez Bank of China – kwota udzielonego finansowania przekroczyła 124 mln EUR. Druga transakcja dotyczyła refinansowania portfela 8 nieruchomości z portfela REIA FIZ II kredytem udzielonym przez Bank Hypo Noe

w kwocie prawie 21 mln EUR. Obie transakcje pozwoliły nam przede wszystkim istotnie obniżyć koszty finansowania i jednocześnie uwolnić nagromadzone nadwyżki środków pieniężnych w kwotach odpowiednio 10 i 5 mln EUR. Naszą ambicją jest dalszy rozwój portfela nieruchomości oraz stworzenie najbardziej przyjaznych najemcom budynków w Polsce. Realizujemy to m.in. poprzez unikalną koncepcję „Biuro Plus” oferując bogatą ofertę usług dodatkowych.

Spółka Capital Park S.A. („Spółka”) rozpoczęła działalność 12 listopada 2010 r. jako spółka holdingowa, konsolidując dotychczasową działalność Grupy Capital Park. Od 28 lipca 2011 r. Spółka jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK („Grupa”) i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Od 13 grudnia 2013 r. spółka Capital Park S.A. jest notowana na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych a do grona jej inwestorów dołączyły czołowe polskie fundusze emerytalne oraz towarzystwa funduszy inwestycyjnych.

1 OPIS DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI CAPITAL PARK JAKO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Grupa Capital Park, której jednostką dominującą jest Capital Park S.A. jest inwestorem i developerem działającym na rynku nieruchomości w Polsce od ponad 10 lat. Podstawowym celem działalności Grupy jest inwestowanie w nieruchomości celem uzyskania

korzystnej stopy zwrotu w postaci przychodów ze sprzedaży lub najmu albo obu tych źródeł jednocześnie. Grupa pozyskuje atrakcyjne biznesowo nieruchomości, przekształca, buduje, rozbudowuje, komercjalizuje, a następnie wynajmuje bądź sprzedaje.

1.2 OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY

Portfel Grupy obejmuje łączną obecną i planowaną powierzchnię około 269 tys. m², z czego powierzchnia nieruchomości ukończonych wynosi 169 tys., w budowie około 7 tys. m² a planowanych – 93 tys. m².

W portfelu zarządzanym przez Grupę znajduje się:

- 58 ukończonych projektów, które zapewniają bieżące przychody z wynajmu (w tym 39 nieruchomości znajdujących się w Real Estate Income Assets FIZAN oraz 8 w Real Estate Income Assets II FIZ AN),
- 2 projekty w budowie oraz
- 8 projektów w przygotowaniu znajdujących się na różnym etapie realizacji.

Trzy kluczowe inwestycje Grupy stanowią 77% obecnej wartości portfela nieruchomości, tj.:

- **Eurocentrum Office Complex** – 85 tys. m² powierzchni biurowej położonej w Al. Jerozolimskich w Warszawie,
- **Royal Wilanów** – 36 tys. m² powierzchni biurowej i handlowej w obiekcie położonym przy wjeździe do Miasteczka Wilanów,
- **ArtN** – 65 tys. m² powierzchni w unikalnym obiekcie u zbiegu ulic Żelaznej i Prostej, na terenie Dawnej Fabryki Norblina, łączącym funkcje biurowe, usługowe i handlowe.

PONAD 89 MLN PLN ZAINWESTOWANYCH W 2016 R.

W 2016 r. prowadziliśmy budowę czterech obiektów oraz przygotowaliśmy do realizacji kilka kolejnych inwestycji (w tym ArtN).

- 41,3 mln PLN przeznaczaliśmy na ukończenie budowy oraz prace aranżacyjne w Etapie II

Eurocentrum, (budynek Delta), który oddaliśmy do użytkowania w lutym 2016 r.,

- 19,7 mln PLN przeznaczaliśmy na prace aranżacyjne w Royal Wilanów, który oddaliśmy do użytkowania w sierpniu 2015 r.,
- 10,9 mln PLN przeznaczaliśmy na budowę Neptun House – obiektu hotelowo-usługowe przy ulicy Długiej w Gdańsku, który planujemy oddać do użytkowania w I kwartale 2018 r.,
- 7,8 mln PLN przeznaczaliśmy na prace aranżacyjne w I Etapie Eurocentrum, (budynek Beta Gamma), który oddaliśmy do użytkowania w czerwcu 2014 r.,
- 4,9 mln PLN nakładów inwestycyjnych ponieśliśmy w związku z przygotowaniem inwestycji wielofunkcyjnej ArtN,
- 4,8 mln PLN przeznaczaliśmy głównie na prace aranżacyjne w pozostałych projektach.

KRYSTALIZACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

W 2016 r. oddaliśmy do użytkowania duży projekt Eurocentrum Office Complex Budynek Delta o powierzchni 27,2 tys. m², kameralny projekt biurowy Topos w Krakowie o powierzchni 0,6 tys. m² a także zakończyliśmy przebudowę Galerii Zaspas w Gdańsku o łącznej powierzchni 8,8 tys. m².

Dzięki temu udział gotowych projektów według ich wartości wzrósł z 69% na koniec 2015 r. do 81% na koniec 2016 r., tj. odpowiednio z 1 341 mln PLN do 1 682 mln PLN. Oznacza to, że przekształcamy portfel z pierwotnie dużym udziałem gruntów w portfel ukończonych nieruchomości, które generują stabilne przepływy środków pieniężnych.

INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU ORAZ ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA W MATERIAŁY DO PRODUKCJI, ZE WSKAZANIEM UZALEŻNIENIA OD JEDNEGO LUB KILKU ODBIORCÓW I DOSTAWCÓW

1.3 RYNKI ZBYTU

W ciągu roku obrotowego 2016 r. Spółka, prowadziła działalność i osiągała przychody z nią związane na terenie Polski. Działalność Spółki, koncentruje się przede

wszystkim na rynku warszawskim, gdzie zlokalizowane są inwestycje stanowiące ponad 84% bieżącej wartości portfela Grupy.

1.4 NAJWIĘKSI KONTRAHENCI

Pod względem zakupu usług w 2016 r. największym kontrahentem Grupy był Erbud S.A., generalny wykonawca dwóch projektów deweloperskich Grupy, tj. Eurocentrum Office Complex II Etap (budynek Delta)

jak również Neptun House w Gdańsku. Kontrahent ten jest niepowiązany kapitałowo z Grupą

Dostawca	Wartość obrotów [tys. PLN]	Udział w zaopatrzeniu [%]
ERBUD S.A.	46 396	20%

Grupa nie jest uzależniona od żadnego ze swoich odbiorców. Klientami Grupy są najemcy powierzchni komercyjnych (biurowych i handlowych). Branżą o najwyższym udziale procentowym w wynajmie powierzchni jest sektor banków i instytucji finansowych

oraz pozostałych usług. Portfel najemców jest bardzo zdywersyfikowany, tym samym udział w całości przychodów pojedynczego najemcy jest niewielki i nie przekracza kilku procent.

2 STRATEGIA I WYKONANIE

Celem zarówno Spółki jak i Grupy Capital Park jest maksymalizacja wartości portfela nieruchomości poprzez wymienione poniżej działania.

Ukończenie z sukcesem realizowanych obiektów

- Budowa, komercjalizacja i oddanie do użytkowania projektów aktualnie realizowanych:

- Hotel Hampton By Hilton Gdańsk – Neptun House,
- ETC Swarzędz,

lub przygotowywanych do realizacji, w tym przede wszystkim:

- ArtN,
- Crown,
- „Vis à Vis” Warszawa.

➤ Kluczowe osiągnięcia w 2016 roku :

- Ukończenie Eurocentrum Office Complex Budynek Delta o powierzchni 27,2 tys. m² w lutym 2016 r.,
- Ukończenie kameralnego projektu biurowego Topos w centrum Krakowa o powierzchni 0,6 tys. m² w lutym 2016 r.,
- Otwarcie po remoncie Galerii Zaspą w Gdańsku o powierzchni 8,7 tys. m² w kwietniu 2016 r.,
- Zakończenie I etapu przebudowy CH Swarzędz o powierzchni 20,7 tys. m²,

- Zrefinansowanie Eurocentrum Office Complex kredytem inwestycyjnym w Bank of China o łącznej wartości finansowania w wysokości ponad 124 mln EUR.

Aktywne zarządzanie portfelem nieruchomości generujących dochód a tym samym wzrost wartości

- Określenie najlepszego wykorzystania nieruchomości i zapewnienie optymalnej struktury najemców,
- Zmiana funkcji, rozbudowa, rewitalizacja budynków i technologii lub zmiana aranżacji powierzchni najmu,
- Utrzymanie najlepszej jakości nieruchomości, stworzenie przyjaznej, funkcjonalnej przestrzeni dla najemców („Biuro Plus”).

➤ Kluczowe osiągnięcia w 2016 roku :

- Stworzenie w grudniu 2016 r. portfela REIA FIZ AN II, zawierającego nieruchomości biurowo-handlowe oraz sprzedaż Certyfikatów Inwestycyjnych na rynku wtórnym w I kwartale 2017 r.,
- Wzrost przychodów z wynajmu podstawowego o 41% z 72 mln PLN do 102 mln PLN,
- Wzrost powierzchni wynajętej w funkcjonujących nieruchomościach w 2016 r. (m.in. wynajęcie około 10

tys. m² Eurocentrum oraz ponad 5 tys. m² w Royal Wilanów),

- Rozwijanie unikalnej koncepcji „Biuro Plus”,
- Satysfakcja najemców potwierdzona przeprowadzonymi badaniami.

Identyfikacja nowych projektów inwestycyjnych

- Tworzenie funduszy inwestycyjnych w oparciu o tworzone portfele nieruchomości, zarządzanie nimi i pozostawanie mniejszościowym udziałowcem (podobnie jak w przypadku funduszu REIA FIZ AN I oraz REIA FIZ AN II),

- Rozwój programu Vis à Vis, polegającego na nabywaniu lub budowie pawilonów handlowych typu convenience centers,

- Nabywanie najlepszych obiektów biurowych położonych w centralnych lokalizacjach w Warszawie a także w korzystnych lokalizacjach wybranych miastach w całej Polsce,

- Tworzenie aliansów strategicznych z partnerami operacyjnymi.

➤ Kluczowe osiągnięcia w 2016 roku :

- Przebudowa najstarszego centrum handlowego w Wielkopolsce – ETC Swarzędz zakupionego w ramach wspólnego przedsięwzięcia (joint venture), z Grupą Akron z planowanym terminem oddania na trzeci kwartał 2017 r.

3 ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ SPÓŁKI CAPITAL PARK

3.1 WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Poniższa tabela przedstawia roczne sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki Capital Park na dzień

31 grudnia 2016 r. Dane porównawcze prezentowane są na dzień 31 grudnia 2015 r.

AKTYWA	31.12.2016	% sumy bilansowej	31.12.2015	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe				
Inwestycje w jednostkach zależnych	618 308	48,70%	632 317	50,80%
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	26 324	2,10%	20 469	1,60%
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym	276 726	21,80%	540 400	43,40%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	27 606	2,20%	29 399	2,40%
Pozostałe aktywa finansowe	12 667	1,00%	5 682	0,50%
Pozostałe aktywa trwałe	12	0,00%	17	0,00%
	961 643	75,80%	1 228 284	98,60%
Aktywa obrotowe				
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom za leżnym	212 088	16,70%	0	0
Należności handlowe i pozostałe należności	8 661	0,70%	5 946	0,50%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23	0,00%	162	0,00%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	86 168	6,80%	11 031	0,90%
	306 940	24,20%	17 139	1,40%
AKTYWA RAZEM	1 268 583	100%	1 245 423	100%

PASYWA	31.12.2016	% sumy bilansowej	31.12.2015	% sumy bilansowej
Kapitały własne				
Kapitał zakładowy	106 202	8,40%	105 348	8,40%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	858 320	67,70%	858 320	68,90%
Kapitał zapasowy pozostały	14 740	1,20%	24 543	2,00%
Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	170	0,00%	0	0,00%
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	9 274	0,70%	7 357	0,60%
Niepodzielony wynik finansowy	(20 815)	(1,60%)	(20 815)	(1,70%)
Wynik finansowy bieżącego okresu	8 410	0,70%	(9 804)	(7,80%)
	976 301	77,10%	964 949	77,50%
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	8 317	0,70%	61 408	4,90%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	55 374	4,40%	142 828	11,50%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	21 904	1,70%	39 327	3,10%
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 518	1,80%	18 293	1,50%
	108 113	8,60%	261 856	21,00%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	57 703	4,50%	0	0,00%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	113 039	8,90%	9 286	0,70%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11 643	0,90%	7 755	0,60%
Zobowiązania handlowe	461	0,00%	20	0,00%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	1 323	0,10%	1 557	0,10%
	184 169	14,40%	18 618	1,50%
PASYWA RAZEM	1 268 583	100%	1 245 423	100%

Wyjaśnienie kluczowych pozycji ze sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz porównanie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2016 r. z rokiem zakończonym 31 grudnia 2015 r.

Inwestycje w jednostkach zależnych

Sprzedaż udziałów w spółce Sapia Investments Sp. z o.o.

Dnia 25 kwietnia 2016 r. Capital Park S.A. zbyła wszystkie posiadane udziały w spółce Sapia Investments Sp. z o.o. Spółka ta była komandytariuszem Sapia Investments Sp. z o.o. sp. komandytowa, która była właścicielem nieruchomości mieszkaniowej w Warszawie przy ulicy Śmiałej.

Nabycie nowej spółki

W dniu 22 kwietnia 2016 r. Capital Park S.A. nabył 100% udziałów w spółce pod firmą Roryd Investments Sp. z o.o., w której jest jedynym wspólnikiem.

Przeznaczeniem spółki jest działalność budowlana i obsługa nieruchomości.

W dniu 27 kwietnia 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Roryd Investments Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu dotychczasowego kapitału zakładowego z kwoty 5 000 zł do kwoty 25 734 350 zł. Pokrycie podwyższonego kapitału nastąpiło w formie aportu w postaci udziałów w spółce Marlene Investments Sp. z o.o.

Sprzedaż udziałów w spółce Zoe Investments Sp. z o.o.

Dnia 1 sierpnia 2016 r. Capital Park S.A. zbyła wszystkie posiadane udziały w spółce Zoe Investments Sp. z o.o., która była właścicielem nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Leszno.

Nabycie udziałów SO SPV 50 Sp. z o.o.

W dniu 3 lutego 2016 r. spółka CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, podmiot zależny od Capital Park S.A. podpisała umowę joint-venture z Galaxy Real Estate Sp. z o.o. podmiotem z grupy Akron. Przedmiotem umowy było nabycie udziału w spółce SO SPV 50 sp. z o.o., która jest właścicielem nieruchomości położonej w Swarzędzu, gdzie zlokalizowane jest centrum handlowe ETC Swarzędz. Strony umowy zamierzają wspólnie przeprowadzić przebudowę, rekompensację a następnie wspólnie zarządzać wymienionym obiektem handlowym.

W dniu 7 lipca 2016 r. w wykonaniu podpisanej wcześniej umowy JV z Akron, CP Retail BV, podmiot zależny od Capital Park S.A. nabył udziały w spółce SO SPV 50 Sp. z o.o. będącej właścicielem centrum handlowego w Swarzędzu.

Zmiany w strukturze REIA FIZ

W dniu 27 grudnia 2016 r. REIA FIZ AN nabył 100% udziałów w SO SPV 106 Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5 tys. PLN, a następnie sprzedał tej spółce 100 % udziałów w spółkach luksemburskich: CP Property SCSP, CP Property 2 SCSP, CP Property 3 SCSP, CP Property 4 SCSP.

Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Spółka pozyskuje finansowanie zewnętrzne i transferuje je do swoich jednostek zależnych w postaci pożyczek. Spadek wartości tych aktywów w porównaniu do stanu na koniec 2015 wynika ze spłaty pożyczek udzielonych przez Spółkę wraz z odsetkami.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Wzrost wartości na tych aktywach wynika ze spłaty pożyczek udzielonych przez Spółkę, wraz z odsetkami.

Więcej informacji na temat wpływów i wydatków Spółki znajduje się w Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych.

Utworzenie REIA II FIZ AN

Uchwałą z dnia 30 listopada 2016 r. Capital Park S.A. podniósł o 41 617 tys. PLN kapitał zakładowy w swojej spółce zależnej CP Retail B.V z siedzibą w Holandii. Nowoutworzone udziały zostały pokryte aportem w postaci udziałów w spółkach: Nerida Investments Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o., Sagitta Investments Sp. z o.o., oraz Capital Park Raclawicka Sp. z o.o.

Następnie w dniu 14 grudnia 2016 r. CP Retail B.V objęła 100% certyfikatów nowoutworzonego funduszu REIA FIZ AN II w zamian za aport w postaci udziałów w spółkach Nerida Investments Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o. , Orland Investments Sp. z o.o. , Sagitta Investments Sp. z o.o. , CP Retail („SPV1”) Sp. z o.o. , Capital Park Raclawicka Sp. z o.o.

W wyniku przeprowadzonych na dzień 31 grudnia 2016 r. testów na utratę wartości w spółkach zależnych:

- utworzono odpisy na kwotę 6 811 tyś. PLN,
- rozwiązano odpisy na kwotę 9 770 tyś. PLN.

Odpisy aktualizujące są wynikiem dostosowania do bieżącej sytuacji finansowej oraz uwzględnienia pogorszonych prognoz co do możliwości zrealizowania planów biznesowych przez niektóre spółki zale

Kredyty bankowe

Pozycja ta obejmuje przede wszystkim kredyty bankowe, które wyceniane są metodą zamortyzowanego kosztu. W dniu 30 grudnia 2016 r. spółka Capital Park S.A. spłaciła zaciągnięty od Getin Noble Bank kapitał w kwocie 2,5 mln EUR . Na dzień 31 grudnia 2016 r. zadłużenie z tytułu umowy kredytowej z Getin Noble Bank wynosi 7,5 mln EUR.

W dniu 14 października 2016 r. spółka spłaciła 1 240 tys. EUR kredytu zaciągniętego w PKO BP SA z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie zakupu nieruchomości przy ul. Pileckiego 67 w Warszawie dokonanego przez spółkę celową CP Retail („SPV 1”) Sp. z o.o.

Ponadto w dniu 28 października 2016 r. spółka podpisała z PKO BP SA porozumienie, na mocy którego umowa limitu kredytu wielocelowego została rozwiązana z dniem 31 października 2016 r.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji

W tej pozycji Grupa prezentuje obligacje serii B – H, które emitowane są przez spółkę dominującą Capital Park S.A. Łączne zobowiązania z tego tytułu wzrosły w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2015 r. o ponad 16 mln PLN, głównie w wyniku wyemitowania obligacji serii H.

Więcej informacji na temat Zobowiązań z tytułu Wyemitowanych Obligacji znajduje się w Sprawozdaniu Finansowym.

3.2 WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SPRAWOZDANIA Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane finansowe z rocznego sprawozdania z zysków lub strat i całkowitych dochodów Spółki Capital Park za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016r. Dane porównawcze prezentowane są za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

	2016	Zmiana w %	2015
Przychody ze sprzedaży	254	(40,80%)	429
Przychody z tytułu dywidend	2 107	100,00%	0
Zyski/straty ze sprzedaży udziałów	(565)	(100,00%)	0
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	(5 781)	(81,10%)	(30 641)
Przychody z tytułu odsetek	36 151	(4,00%)	37 669
Koszty z tytułu odsetek	(17 244)	26,50%	(13 632)
Koszty osobowe	(575)	(5,90%)	(611)
Pozostałe koszty operacyjne	(2 066)	(23,70%)	(2 708)
Koszty wyceny programu motywacyjnego	(3 022)	(17,30%)	(3 656)
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych	3 669	(47,30%)	6 962
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	12 928	108,90%	(6 188)
Pozostałe przychody finansowe	5 560	10 592,30%	52
Pozostałe koszty finansowe	(3 889)	49,90%	(2 595)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 599	(267,20%)	(8 731)
Podatek dochodowy	(6 189)	476,80%	(1 073)
Strata (zysk) netto	8 410	(185,80%)	(9 804)
Suma dochodów całkowitych	8 410	(185,80%)	(9 804)

Wyjaśnienie kluczowych pozycji ze sprawozdania z zysków lub strat i całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. oraz porównanie wyników finansowych za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2016 r. z tym samym okresem 2015 r.

Przychody z tytułu dywidend

W dniu 13 i 14 grudnia 2016r. wpłynęły do Spółki dywidendy od Spolek zależnych: Nerida Investments Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o., Sagitta Investments Sp. z o.o., oraz Capital Park Raclawicka Sp. z o.o. w łącznej kwocie 2 107 tys. PLN.

Następnie w dniu 14 grudnia 2016 r. CP Retail B.V objęła 100% certyfikatów nowoutworzonego funduszu REIA FIZ AN II w zamian za aport w postaci udziałów w spółkach Nerida Investments Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o. , Orland Investments Sp. z o.o. , Sagitta Investments Sp. z o.o. , CP Retail („SPV1”) Sp. z o.o., Capital Park Raclawicka Sp. z o.o.

Zyski/straty ze sprzedaży udziałów

Zmiany na tej pozycji wynikają ze straty na sprzedaży Spółek zależnych.

Dnia 25 kwietnia 2016 r. Capital Park S.A. zbyła wszystkie posiadane udziały w spółce Sapia Investments Sp. z o.o. Spółka ta była komandytariuszem Sapia Investments Sp. z o.o. Sp. komandytowa, która jest właścicielem nieruchomości mieszkaniowej w Warszawie przy ulicy Śmiałej.

Dnia 1 sierpnia 2016 r. Capital Park S.A. zbyła wszystkie posiadane udziały w spółce Zoe Investments Sp. z o.o., która jest właścicielem nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Leszno.

Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych i spółk kontrolowanych

W wyniku przeprowadzonych na dzień 31 grudnia 2016 r. testów na utratę wartości w spółkach zależnych:

- utworzono odpisy na kwotę 6 811 tyś PLN,
- rozwiązano odpisy na kwotę 9 770 tyś PLN.

Odpisy aktualizujące są wynikiem dostosowania do bieżącej sytuacji finansowej oraz uwzględnienia pogorszonych prognoz co do możliwości zrealizowania planów biznesowych przez niektóre spółki zależne.

Koszty z tytułu odsetek

Wzrost na tej pozycji wynika z nowo wyemitowanych obligacji.

Dnia 22 kwietnia 2016 r. Spółka wyemitowała nowe obligacje serii H.

Dnia 3 czerwca 2016 r. Spółka wyemitowała nowe obligacje serii I.

Więcej informacji na temat Nowowyemitowanych Obligacji znajduje się w Sprawozdaniu Finansowym.

Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych

Spółka prezentuje udziały we wspólnych przedsięwzięciach, wyceniane metodą praw własności.

Na wartość bilansową tych wspólnych przedsięwzięć składają się wartość udziałów w tych jednostkach, jak również udzielone tym podmiotom pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami z uwzględnieniem skutków wyceny bilansowej.

Pozostałe przychody finansowe

W pozycji tej spółka wykazuje przychody z tytułu prowizji za pozyskiwanie finansowania, z tytułu poręczeń kredytów bankowych w spółkach zależnych, nadwyżka dodatnich różnic kursowych, oraz Zyski ze zbycia inwestycji finansowych.

Wzrost na tej pozycji wynika przede wszystkim z pozostałych przychodów inwestycyjnych, na które składają się przychody z tytułu prowizji za pozyskanie finansowania w kwocie 3 097 tys PLN oraz prowizji z tytułu poręczenia kredytów bankowych w spółkach zależnych w kwocie 1 883 tyś. PLN.

3.3 WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane ze sprawozdania z przepływów pieniężnych Spółki Capital Park za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

	2016	2015	Zmiana
Środki pieniężne na początek okresu	11 031	123 191	(112 160)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(8 695)	(20 574)	11 880
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	93 570	(66 276)	(27 293)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(9 738)	(25 309)	15 571
Środki pieniężne na koniec okresu	86 168	11 031	75 137

Największe pozycje wydatków w działalności inwestycyjnej stanowią udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe, jednocześnie część pożyczek jest spłacana co ma swoje odzwierciedlenie w postaci wpływów w działalności inwestycyjnej.

Działalność finansowa to głównie wykupione obligacje oraz zapłacone odsetki od finansowania, jak również wpływy z tytułu kredytów i emisji obligacji.

Więcej informacji na temat wpływów i wydatków Spółki znajduje się w Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych.

3.4 PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI

Spółka nie publikowała prognoz na 2016 r.

4 WSKAŹNIKI FINANSOWE

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI SPÓŁKI

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI SPÓŁKI	31.12.2016	31.12.2015
Wskaźnik bieżący	1,7	0,9
Wskaźnik natychmiastowy	0,5	0,6

Wskaźnik bieżący (aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe) – Wzrost wskaźnika w porównaniu do roku poprzedniego wynika ze zmniejszenia zobowiązań krótkoterminowych, co z kolei spowodowane jest zmianą struktury zadłużenia z krótkoterminowego na długoterminowe.

Wskaźnik natychmiastowy (środki pieniężne/zobowiązania krótkoterminowe). Wskaźnik w okresie sprawozdawczym nie uległ istotnym zmianom.

Spółka na bieżąco monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania działalności inwestycyjnej a terminową spłatą zadłużenia poprzez pozyskiwanie różnych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe, obligacje.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA SPÓŁKI

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA SPÓŁKI	31.12.2016	31.12.2015
Wskaźnik zadłużenia netto	15,70%	20,00%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	23,04%	22,50%

Wskaźnik zadłużenia netto (zadłużenie netto, tj. oprocentowane kredyty i pożyczki pomniejszone o środki pieniężne/aktywa razem) – Wzrost wskaźnika wynika ze wzrostu zadłużenia z tytułu finansowania bankowego projektów budowlanych prowadzonych w 2016 r. – Spadek wskaźnika wynika ze spłaty kredytu.

Wskaźnik zadłużenia (zobowiązania ogółem/aktywa ogółem) – Wzrost wskaźnika spowodowane jest wzrostem zadłużenia w stosunku do aktywów Grupy.

5 OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

W ocenie Zarządu obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i nie wskazuje na istnienie zagrożeń w zarządzaniu zasobami finansowymi, innych niż ryzyka opisane w dalszej części Sprawozdania

Zarządu. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie odnotowano zdarzeń negatywnie wpływających na dalszą działalność Grupy.

6 OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Obecnie większość działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK prowadzona jest bezpośrednio przez podmioty zależne i współkontrolowane przez Spółkę dominującą. Kluczowym założeniem finansowania Grupy jest pozyskiwanie finansowania bankowego w ramach spółek celowych realizujących osobne projekty inwestycyjne. Taka strategia umożliwia Grupie ograniczenie wpływu ryzyka na inne projekty, a jednocześnie niweluje ogólne ryzyko związane z działalnością gospodarczą Grupy w związku z potencjalnymi ryzykami dotyczącymi pojedynczej inwestycji.

ArtN

W 2017 r. wybrany zostanie generalny wykonawca robót budowlanych inwestycji ArtN. Dodatkowo przewiduje się, także że w roku 2017 zostanie pozyskane

finansowanie niezbędne do realizacji tego projektu oraz ruszy budowa inwestycji. Proces inwestycyjny obejmie negocjacje z firmami budowlanymi, a następnie opracowanie projektu wykonawczego obiektu.

Celem Grupy jest zapewnienie wystarczających środków pieniężnych oraz gotowych do wykorzystania kredytów bankowych. Grupa stara się wypracować sytuację, dzięki której ma dostęp do finansowania na najlepszych możliwych do uzyskania w danej chwili warunkach. Zarząd uważa, że Grupa posiada korzystną sytuację dla pozyskiwania finansowania w przyszłości na potrzeby realizacji planowanych projektów inwestycyjnych. Dobra reputacja na rynku poparta udowodnionymi osiągnięciami umożliwia Grupie dostęp do dużej liczby instytucji finansowych oraz zdywersyfikowanych źródeł finansowania.

7 ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY

W 2016 roku spółki z Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK zarówno kontynuowały działalność rozpoczętą w latach

poprzednich jak i realizowały nowo rozpoczęte projekty inwestycyjne.

7.1 PROJEKTY INWESTYCYJNE ZAKOŃCZONE W 2016 ROKU

Eurocentrum Office Complex – etap II (budynek Delta) – inwestycja biurowa zlokalizowana w Warszawie w Al. Jerozolimskich 124/136, której inwestorem jest Dakota Investments Sp. z o. o., podmiot zależny od Spółki. Drugi etap inwestycji to 15-kondygnacyjny budynek, który ma ponad 27 tys. m² powierzchni najmu. Pierwsze prace budowlane ruszyły we wrześniu 2014r.

Generalnym wykonawcą inwestycji jest firma Erbud S.A. Inwestycja została oddana do użytkowania w lutym 2016 roku.

Topos w Krakowie – kameralny budynek biurowy o powierzchni 0,6 tys. m² w centrum miasta. W lutym 2016 uzyskano pozwolenie na użytkowanie dla tego obiektu.

7.2 PROJEKTY INWESTYCYJNE W TRAKCIE REALIZACJI

Na dzień 31 grudnia 2016 r. następujące projekty Grupy znajdowały się w fazie realizacji:

Neptun House - to unikalny projekt w centrum Gdańska, o powierzchni 7 tys. m² zaadaptowany przez hotel na piętrach oraz obiekty handlowe na parterze.

Projekt zakłada zachowanie ogólnodostępnego kina studyjnego prowadzonego przy współpracy z Pomorską Fundacją Filmową. Zgodnie z planem projekt będzie ukończony w pierwszym kwartale 2018r.

7.3 INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCYJACH SPÓŁKI I GRUPY

Podpisanie umowy JV

W dniu 3 lutego 2016 r. spółka CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, podmiot zależny od Capital Park S.A. podpisała umowę joint-venture z Galaxy Real Estate Sp. z o.o. podmiotem z grupy Akron. Przedmiotem umowy jest nabycie w przyszłości udziałów w spółce SO SPV 50 sp. z o.o., która jest właścicielem nieruchomości położonej w Swarzędzu, gdzie zlokalizowane jest centrum handlowe ETC Swarzędz. Strony umowy zamierzają wspólnie przeprowadzić przebudowę, rekomercjalizację a następnie wspólnie zarządzać wymienionym obiektem handlowym. W dniu 7 lipca podpisano umowę ostateczną.

Na dzień publikacji Spółka posiada 60% udziałów.

Zmiana struktury REIA FIZ I – dostosowanie do nowelizacji ustawy

W dniu 27.12.2016 w związku z uchwaloną dnia 15.11.2016 r. nowelizacją ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych struktura REIA FIZ

AN została przekształcona w ten sposób, iż REIA FIZ AN nie posiada już bezpośrednio udziałów w luksemburskich SCSP. Fundusz kontroluje obecnie Spółki SCSP (posiadające sześć spółek komandytowych SPV) poprzez wniesioną do niego nowoutworzoną spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Natomiast w najbliższych miesiącach spółki SCSP zostaną całkowicie wyjęte spod struktury portfela REIA FIZ AN.

Utworzenie REIA FIZ II

W dniu 14.12.2016 spółki Nerida Investments Sp. z o. o., Marcel Investments Sp. z o. o., Orland Investments Sp. z o.o. , Sagitta Investments Sp. z o.o. ,

CP Retail („SPV1”) Sp. z o.o., Capital Park Raclawicka Sp. z o.o. w związku z zamiarem sprzedaży przez CP Retail B.V na rynku wtórnym poza obrotem zorganizowanym maksymalnie 140 111 sztuk

certyfi katów inwestycyjnych serii B Funduszu zostały wniesione do REIA FIZ AN II, który na dzień 31.12.2016 należał w 100% do Cp Retail B.V.

8 ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ W 2016 ROKU

8.1 UMOWY ZAWARTE Z AKCJONARIUSZAMI

Grupa Kapitałowa Capital Park nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w 2016r. z akcjonariuszami.

8.2 UMOWY UBEZPIECZENIA SPÓŁKI

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczony	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia [tys. PLN]
Majątkowe	CP Management Sp. z o. o.	Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	1 554 727
Utraty zysku	CP Management Sp. z o. o.	Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	153 836
Odpowiedzialności cywilnej	CP Management Sp. z o. o.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A.	30 000
Techniczne - sprzęt elektroniczny oraz oprogramowanie	CP Management Sp. z o. o.	Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	2 050
Odpowiedzialności cywilnej zawodowej - prowadzenie ksiąg rachunkowych	CP Management Sp. z o. o.	Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A.	2 000
Odpowiedzialności cywilnej - teren kompleksu parkowo - rekreacyjnego wokół Royal Wilanów	Hazel Investments Sp. z o. o.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A.	2 000
Majątkowe - ścianka wspinaczkowa na terenie kompleksu parkowo - rekreacyjnego wokół Royal Wilanów	Hazel Investments Sp. z o. o.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A.	50
Odpowiedzialności cywilnej - Royal Snow Park	Hazel Investments Sp. z o. o.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A.	2 000
Prospekt emisyjny z dn. 14.11.2013 r.	Capital Park S.A.	AIG Europe Limited Sp. z o.o. Oddział w Polsce	50 000
D&O	Capital Park S.A.	AIG Europe Limited Sp. z o.o. Oddział w Polsce	100 000
Razem			1 896 663

8.3 UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK**Umowa kredytu Bank of China**

W dniu 22 września 2016 r. Dakota Investments Sp. z o. o. podpisała umowę kredytową z Bank of China (Luxembourg) S.A. Oddział w Polsce w kwocie 124 429,5 tys. EUR w celu refinansowania kredytu udzielonego spółce przez Bank Polska Kasa Opieki S.A., udzielonego na refinansowanie ceny zakupu nieruchomości (projekt Alfa) oraz finansowania budowy Eurocentrum Faza 1 i 2 (projekt Beta Gamma i Delta). Refinansowanie kredytu udzielonego przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. nastąpiło w dniu 3 października 2016 r.

Umowa kredytowa z Bankiem Ochrony Środowiska

W dniu 16 marca 2015 roku spółka Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. podpisała z bankiem Bank Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu nieodnawialnego (budowlanego) na kwotę 49 650 tys. PLN oraz umowę kredytu odnawialnego (na VAT) na kwotę 1 430 tys. PLN z przeznaczeniem na realizację inwestycji Neptun House w Gdańsku. Zgodnie z umową, kredyt nieodnawialny ma zostać spłacony do 30 listopada 2031 r. natomiast kredyt odnawialny do 31 marca 2017 r. Oprocentowanie kredytów zostało ustalone w oparciu o WIBOR 3M plus marża Banku.

W dniu 5 września 2016 r. został podpisany aneks nr 1 do umowy kredytu nieodnawialnego, zgodnie z którym okres dostępności kredytu został wydłużony do 31 marca 2018 r., a ostateczny termin spłaty kredytu do dnia 31 marca 2033 r.

W dniu 5 września 2016 r. został także podpisany aneks nr 1 do kredytu odnawialnego, zgodnie z którym zwiększona została kwota kredytu do 3 000 tys. PLN, okres dostępności kredytu wydłużono do 31 marca 2018 r., a ostateczny termin spłaty do dnia 30 czerwca 2018 r.

W dniu 30 września 2016 r. została uruchomiona pierwsza transza kredytu nieodnawialnego i odnawialnego.

Umowa kredytowa z Hypo Noe Gruppe Bank AG

W dniu 19 grudnia 2016 r. jednostki zależne od Spółki, tj. Capital Park Raclawicka Sp. z o.o., CP Retail SPV1 Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Nerida Investments Sp. z o.o.,

Orland Investments Sp. z o.o. oraz Sagitta Investments Sp. z o.o. zawarły z HYPO NOE Gruppe Bank AG z siedzibą w Austrii umowę kredytową, na podstawie której Bank udzielił kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 20 838 tys. EUR w celu refinansowania dotychczasowych zobowiązań wynikających z umów kredytowych i leasingowych (spółki Capital Park Raclawicka Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o., Nerida Investments Sp. z o.o.) oraz refinansowania zakupu nieruchomości (CP Retail SPV1 Sp. z o.o., Sagitta Investments Sp. z o.o.).

Zrefinansowane kredyty i leasingi zostały opisane poniżej. Oprocentowanie kredytu udzielonego przez HYPO NOE

Gruppe Bank AG zostało ustalone w oparciu o wskaźnik EURIBOR 6M plus marża Banku. Okres trwania umowy wynosi 5 lat. Strony zawarły także umowę zabezpieczającą stopę procentową na okres 5 lat. Na dzień 31 grudnia 2016 r. saldo zadłużenia wyniosło 20 838 tys. EUR.

Poniżej wymienione kredyty zostały spłacone przez spółki, a następnie zrefinansowane z kredytu udzielonego przez HYPO NOE Gruppe Bank AG:

1. Capital Park Raclawicka Sp. z o.o. – kredyt udzielony przez BGŻ BNP Paribas SA, zawarty w dniu 28 czerwca 2013 r. Kredyt został spłacony w dniu 17 listopada 2016 r.
2. Marcel Investments Sp. z o.o. – leasing udzielony przez mLeasing Sp. zo.o., zawarty w dniu 1 czerwca 2011 r. Leasing został spłacony w dniu 30 listopada 2016 r.
3. Nerida Investments Sp. z o.o. – leasing udzielony przez Raiffeisen-Leasing Polska SA, zawarty w dniu 26 lipca 2013 r. Leasing spłacony w dniu 31 października 2016 r.
4. Orland Investments Sp. z o.o. – leasing udzielony przez BGŻ BNP Paribas SA, zawarty w dniu 31 sierpnia 2010 r. Leasing został spłacony w dniu 2 grudnia 2016 r.

8.4 OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

W roku 2016 nie zanotowano znaczących czynników o nietypowym charakterze, które mogłyby mieć wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

8.5 OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI CAPITAL PARK

Działalność Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

9 OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI AKCJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI

Nie dotyczy

10 INFORMACJA O WYEMITOWANYCH W 2016 ROKU DŁUŻNYCH PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH

Obligacje serii H notowane na rynku Catalyst

Dnia 22 kwietnia 2016 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 92 000 sztuk trzyletnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii H o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 9 200 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 15 kwietnia 2019 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,8 % i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji było pozyskanie finansowania projektu Neptun House w Gdańsku oraz Centrum handlowego ETC w Swarzędzu.

Dnia 3 czerwca 2016 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 58 000 sztuk trzyletnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 5 800 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 15 kwietnia 2019 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,8 % i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji było pozyskanie finansowania na bieżącą działalność Grupy.

17 sierpnia 2016 r. Zarząd Krajowego Depozytu dokonał asymilacji 92 000 sztuk obligacji na okaziciela serii H z 58 000 obligacji na okaziciela serii I.

Więcej informacji o Zobowiązaniach z tytułu wyemitowanych obligacji w Sprawozdaniu Finansowym.

11 INFORMACJA O UDZIELONYCH W 2016 ROKU POŻYCZKACH

W 2016 r. Spółka nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

Udzielone pożyczki prezentowane w Sprawozdaniu z sytuacji Finansowej oraz w Sprawozdaniu

z Przepływów Pieniężnych dotyczą wsparcia finansowego wspólnych przedsięwzięć (Patron Wilanów oraz Oberhasuen), zgodnie z zawartymi umowami JV.

Więcej informacji o udzielonych pożyczkach Sprawozdaniu Finansowym.

12 INFORMACJA O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W 2016 ROKU PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

Wartości otrzymanych kaucji przez Grupę, obowiązujących na dzień 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r.

	31.12.2016	31.12.2015
Kaucje od najemców	9 161	6 635
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	2 460	1 267

W poniższej tabeli przedstawione zostały istotne gwarancje bankowe otrzymane przez Grupę i obowiązujące na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania:

Gwarant	Wartość w tys. PLN	Tytuł		Termin ważności
Alior Bank S.A.	4 985	gwarancja należytego wykonania przez Erbud S.A. zobowiązań pieniężnych i niepieniężnych wynikających z umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Royal Wilanów z dn. 18 czerwca 2013 r. wystawiona dla spółki Hazel Investments Sp. z o.o.		03.03.2019 r

poręczyciel	korzystający	kwota poręczenia	kwota poręczenia w tys. PLN	Rodzaj zabezpieczenia	zapadalność
CP S.A.	Diamante Investments Sp. z o.o.	28 886 PLN	28 886 PLN	poręczenie spłaty kredytu inwestycyjnego i kredytu vat	Spółka spełniła umowne warunki zwolnienia poręczenia. W grudniu 2016 r. Bank wyraził zgodę na zwolnienie zabezpieczenia kredytu w postaci poręczenia CP SA. Stosowny aneks do umowy kredytowej został podpisany w dniu 17 stycznia 2017 r.
CP S.A.	Hazel Investments Sp. z o.o.			wsparcie gdy w ciągu 2 lat po zakończeniu budowy DSCR < 1,05	Poręczenie obowiązuje 2 lata po zakończeniu projektu i co najmniej 6 miesięcy od dnia osiągnięcia wskaźnika DSCR na poziomie minimum 1,05

Ponadto Capital Park S.A. zobowiązała się wobec Banku Ochrony Środowiska, tj. banku finansującego budowę inwestycji Neptun House w Gdańsku, do wsparcia projektu, w przypadku wystąpienia braku środków w spółce celowej realizującej inwestycję (Capital Park Gdańsk

Sp. z o. o.) pozwalających na obsługę raty kapitałowo - odsetkowej w terminie jej wymagalności. Umowa wsparcia obowiązuje do czasu przedłożenia zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2019 r.

13 INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH POMIĘDZY JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH W 2016 ROKU NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W 2016 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

14 SPORY SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Spółka lub jednostki od niej zależne nie były stroną jednego pojedynczego postępowania ani dwóch lub więcej postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji

publicznej, dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, którego lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

15 ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU 31 GRUDNIA 2016 ROKU

Istotne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2016 r. opisane są w Sprawozdaniu Finansowym Capital Park za 2016 r. w Nocie nr 34 do sprawozdania.

16 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Podejście Spółki i Grupy do zarządzania ryzykiem jest odzwierciedleniem stosowanego modelu biznesowego oraz bazuje na doświadczeniach i wiedzy zaangażowanego zespołu menedżerskiego. Wszelkie decyzje inwestycyjne oraz postępy prac nad projektami są omawiane na cyklicznych spotkaniach Zarządu. Niżej opisane obszary ryzyka oraz skuteczność zarządzania nimi podlegają również stałej weryfikacji przez Dział Kontroli Wewnętrznej oraz Komitet Audytu. Decyzje inwestycyjne mogące nieść potencjalnie wyższe ryzyko lub związane z zaangażowaniem znacznych nakładów, podlegają też weryfikacji Komitetu Inwestycyjnego. Z uwagi na to, że Spółka Capital Park S.A., jako jednostka dominująca w Grupie Kapitałowej CAPITAL PARK, realizuje swoje zadania głównie poprzez działalność podmiotów zależnych, poniżej przedstawione zostały kluczowe czynniki ryzyka, które zdaniem Zarządu mają największy wpływ na działalność Grupy.

Omówione poniżej ryzyka nie stanowią kompletnej ani wyczerpującej listy i w konsekwencji nie mogą być traktowane jako jedyne ryzyka, na które narażona jest Grupa. Pełna lista czynników ryzyka, które Grupa aktualnie uważa za istotne, została przedstawiona w prospekcie emisyjnym podstawowym dotyczącym publicznego programu emisji obligacji w łącznej wartości 100 mln PLN, zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 24 listopada 2014 r., opublikowanym na stronie internetowej Spółki.

16.1 ZEWNĘTRZNE CZYNNIKI RYZYKA

CZYNNIKI RYZYKA	WPLYW	DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO
RYZYO ZMIENNEJ SYTUACJI MAKROEKONOMICZNEJ		
<ul style="list-style-type: none"> • Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych na świecie oraz w Polsce • Pogorszenie koniunktury na rynku nieruchomości i w branży deweloperskiej • Cykliczność rynku nieruchomości • Pogorszenie sytuacji w branży finansowej • Zmiany w polskim systemie finansowym – postępująca deregulacja OFE 	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek wartości rynkowej nieruchomości • Zmniejszenie możliwości sprzedaży nieruchomości prowadzący do utraty płynności • Upadłość najemców prowadząca do pogorszenia płynności • Spadek czynszów uzyskiwanych z najmu nieruchomości • Mniejsza dostępność kredytów • Mniejszy popyt lub całkowity brak popytu na nowe emisje obligacji • Wyższe koszty finansowania 	<ul style="list-style-type: none"> • Odpowiedni dobór nieruchomości wchodzących w skład portfela. Staranna analiza lokalizacji i jakości nieruchomości • Podnoszenie wartości nieruchomości poprzez systematyczne remonty i modernizacje, • Dobór najemców o stabilnej sytuacji finansowej i silnym brandzie. Zawieranie umów z najemcami sieciowymi i renomowanymi instytucjami • Wykorzystywanie zróżnicowanych rodzajów finansowania dłużnego • Dywersyfikacja źródeł finansowania i utrzymywanie dobrych relacji z wiodącymi instytucjami finansowymi • Rozbudowa przychodów o element dywidendowy i zarządzanie nieruchomościami
RYZYO KURSOWE		
<ul style="list-style-type: none"> • Wahania kursów walut, w szczególności EUR/PLN. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mniejsze wpływy ze sprzedaży nieruchomości wyrażone w PLN • Mniejsze przychody z najmu • Spadek kursu EUR/PLN prowadzi z kolei do spadku wycen bilansowych nieruchomości 	<ul style="list-style-type: none"> • Stosowanie naturalnego hedgingu poprzez dostosowanie waluty najmu do waluty kredytu. Ze względu jednak na fakt, że walutą bazową wyceny nieruchomości jest EUR a hedging bilansowy jest niepełny, Grupa ma będzie miała profil „eksportera”. Całkowite wyeliminowanie ryzyka kursowego jest nie możliwe • Stosowanie w ograniczonym zakresie dostępnych na rynku instrumentów pochodnych

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH

- | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Wzrost stóp procentowych • Spadek stóp procentowych | <ul style="list-style-type: none"> • Wzrost kosztów obsługi długu spowodowany wzrostem stóp procentowych • Wzrost stóp kapitalizacji (czyli spadek wartości nieruchomości będących w posiadaniu Grupy). Stopy kapitalizacji są w dużym stopniu skorelowane z tzw. stopami wolnymi od ryzyka i mogą rosnąć wraz ze wzrostem stóp procentowych • Odwrotna sytuacja: spadek stóp kapitalizacji w wyniku spadku stóp procentowych powodujący wzrost cen nieruchomości, które Grupa chce nabywać | <ul style="list-style-type: none"> • Stosowanie długoterminowej strategii zarządzania aktywami generującymi dochód • Ciągłe monitorowanie rynku nieruchomości oraz sytuacji gospodarczej i odpowiednie dostosowywanie przyjętej strategii • Wykorzystywanie transakcji zamiany stóp procentowych (swapy). Transakcje te nie pokrywają jednak 100% ekspozycji. Stopień pokrycia ekspozycji jest kompromisem pomiędzy mniejszym ryzykiem a wyższym kosztem |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

RYZIKO KONKURENCJI

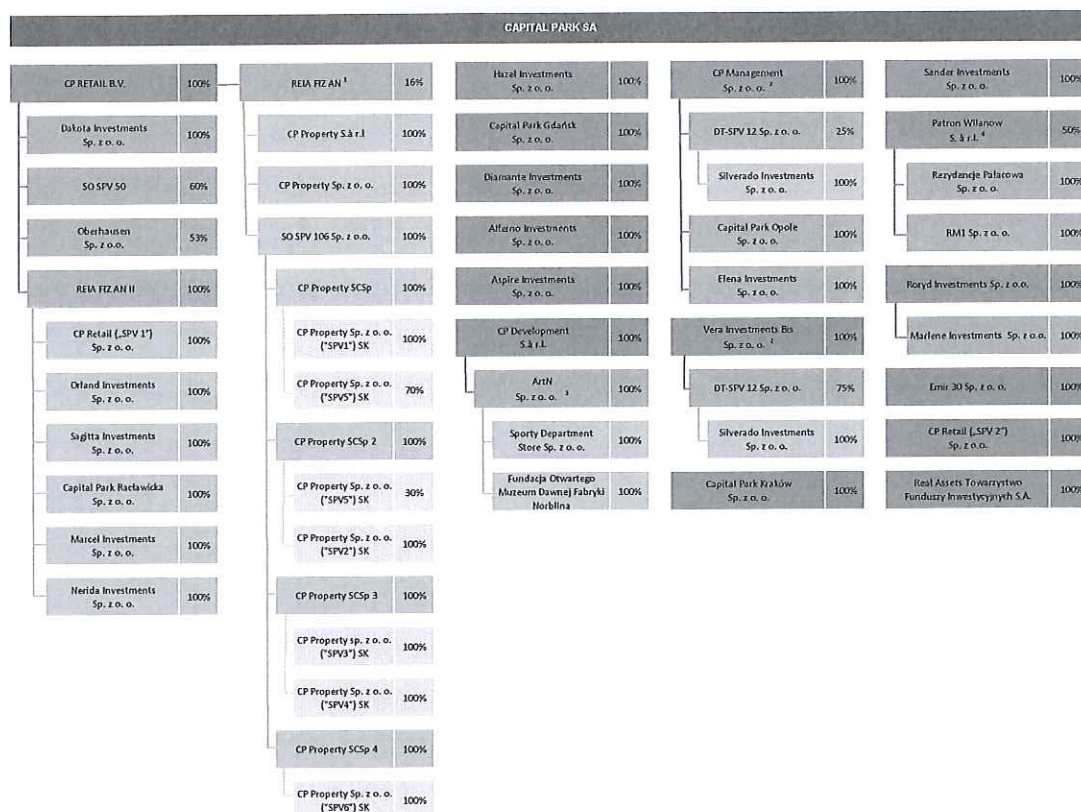
- | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Działania firm konkurencyjnych • Działania lokalnych inwestorów indywidualnych | <ul style="list-style-type: none"> • Spadek czynszów i cen sprzedaży nieruchomości • Wzrost poziomu pustostanów • Wzrost cen i kosztów zakupu nieruchomości • Utrudnienie i wydłużenie procesu inwestycyjnego | <ul style="list-style-type: none"> • Staranny dobór nieruchomości oraz wykorzystanie możliwości związanych z „distressed assets” • Wykorzystanie doświadczenia w realizacji projektów i znajomości rynku do realizacji unikalnych projektów • Wykorzystanie potencjału finansowego i organizacyjnego Grupy |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

17 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, KTÓREJ JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST SPÓŁKA

17.1 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień 31 grudnia 2016 r. w skład Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK wchodziło 51 podmiotów, w tym spółka Capital Park S.A. jako jednostka dominująca, oraz 50 spółek celowych. Funkcje jednostki zarządzającej nieruchomościami i projektami Grupy pełni spółka CP Management Sp. z o.o.

Poniżej przedstawiono schemat struktury Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2016 r.

**Objaśnienia:**

¹ CP Retail B.V. posiada 16% certyfikatów inwestycyjnych Real Estate Income Assets FIZ AN („REIA FIZ AN”). Na dzień publikacji sprawozdania Grupa sprawuje kontrolę nad REIA FIZ AN. Fundusz REIA FIZ AN posiada udziały w SO SPV 106 Sp. z o.o. (będącej udziałowcem CP Property SCSp 1-4), CP Property S. & r.l. oraz CP Property Sp. z o.o.. CP Property Sp. z o.o. jest komplementariuszem spółek celowych SPV, a CP Property SCSp 1-4 są komandytariuszami spółek celowych SPV. Grupa pośrednio poprzez posiadane certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN uczestniczy w zysku lub stracie spółki w 16%. Na Datę Prospektu Grupa sprawuje kontrolę nad REIA FIZ AN i jego spółkami celowymi.

² CP Management Sp. z o.o. posiada 667 udziałów (25%) w spółce DT-SPV 12 Sp. z o.o., a Vera Investments – Bis Sp. z o.o. – 1 973 udziały (75%).

³ ArtN Sp. z o.o. jest fundatorem w Fundacji Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina.

⁴ Pozostałe 50% udziałów w Patron Willanow S. & r.l., celowej spółce joint venture, posiada Real Management S.A. Patron Willanow S. & r.l. posiada 100% udziałów w Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. jak i w RM1 Sp. z o.o.

Spółka zależna od Patron Willanow S. & r.l. Grupa posiada pośrednio 50% udziałów w kapitale oraz 64% udział w zysku tej spółki.

17.2 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, KTÓREJ JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST SPÓŁKA

Podpisanie umowy JV

W dniu 3 lutego 2016 r. spółka CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, podmiot zależny od Capital Park S.A. podpisała umowę joint-venture z Galaxy Real Estate Sp. z o.o. podmiotem z grupy Akron. Przedmiotem umowy jest nabycie w przyszłości 60% udziałów w spółce SO SPV 50

sp. z o.o., która jest właścicielem nieruchomości położonej w Swarzędzu, gdzie zlokalizowane jest centrum handlowe ETC Swarzędz. Strony umowy zamierzają wspólnie przeprowadzić przebudowę, rekompensację a następnie wspólnie zarządzać wymienionym obiektem handlowym. W dniu 7 lipca podpisano umowę ostateczną.

18 KIERUNKI I PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY

Grupa ma na celu maksymalizację wartości dla akcjonariuszy przez skuteczną realizację planów biznesowych związanych z posiadaną bazą projektów (w szczególności projektów w Warszawie) oraz przez zakup nowych projektów przy wzroście znaczenia polskiego rynku na świecie i pojawiających się na nim okazji inwestycyjnych, również w segmentach, w których dotychczas nie inwestowała.

Grupa będzie dążyć do sprzedaży zakończonych projektów osiągających stabilne dochody z ograniczonym potencjałem rozwoju, gdy warunki na rynku będą sprzyjały takiej sprzedaży. Może również zachować część

udziałów w projektach, podobnie jak to jest w przypadku Real Estate Income Assets FIZ AN oraz Real Estate Income Assets FIZ ANII. Grupa może być zaangażowana w zarządzanie takimi projektami, czerpiąc z tego tytułu dochody.

Strategia biznesowa Grupy obejmuje następujące elementy:

- ukończenie z sukcesem realizowanych projektów,
- aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód i wzrost wartości,
- Identyfikacja nowych projektów inwestycyjnych.

PLANOWANA STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

Grupa na bieżąco dostosowuje swoją strukturę na potrzeby realizacji przyjętych planów inwestycyjnych poprzez zawiązywanie nowych spółek, przekształcanie dotychczasowych albo ich łączenie.

Grupa planuje w najbliższym czasie uprościć strukturę zarządzanego REIA FIZ AN I, poprzez likwidację luksemburskich spółek SCSP oraz Sarl.

19 OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka wraz z omówieniem odstępstw od zasad ładu korporacyjnego

Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka, zawarty jest w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” stanowiącym załącznik do Uchwały Rady Giełdy nr 26/1413/2015 z dnia 13 października 2015 roku („Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”).

W roku obrotowym 2016, Spółka stosowała wszystkie zasady ładu korporacyjnego zgodnie z dokumentem Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, z zastrzeżeniem następujących zasad, które nie były stosowane w Spółce lub też były stosowane w ograniczonym zakresie:

I.Z.1.13 co do obowiązku zamieszczenia na stronie internetowej Spółki – informacji na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 spójną z informacjami, które w tym zakresie spółka powinna przekazać na podstawie odpowiednich przepisów.

Wyjaśnienie: Spółka nie stosuje powyższej zasady. Stosownie do Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW informacja na temat stosowania rekomendacji zostanie zamieszczona w oświadczeniu Spółki stanowiącym część raportu rocznego za 2017 r.

I.Z.1.16. co do obowiązku zamieszczenia na stronie internetowej Spółki - informacji na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia – nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia,

oraz zasada powiązana z powyższą zasadą: **IV.Z.2.**

Wyjaśnienie: Powyższa zasada nie jest stosowana w Spółce. Obecnie w Statucie Spółki nie ma zapisów, które by pozwalały na udział akcjonariuszy w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Z uwagi na brzmienie art. 406⁵ Kodeksu spółek handlowych, który zezwala na wprowadzenie komunikacji elektronicznej w ramach walnego zgromadzenia tylko w sytuacji, gdy statut to dopuszcza, Spółka aktualnie nie zapewnia akcjonariuszom udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej w czasie rzeczywistym. Ponadto wysokie koszty zapewnienia odpowiedniego sprzętu i możliwości technicznych, które pozwalałyby na zrealizowanie zasady są niewspółmierne do potencjalnych korzyści wynikających dla akcjonariuszy, zważywszy na strukturę akcjonariatu. Spółka realizuje natomiast obowiązek umieszczenia na stronie internetowej zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo, a także stosuje pozostałe reguły dotyczące

organizacji i przebiegu walnego zgromadzenia. Spółka przestrzega obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa oraz dąży do realizowania właściwej polityki informacyjnej.

II.Z.2. Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Wyjaśnienie: Powyższa zasada nie jest stosowana w Spółce. Ze względu na brak przepisów przejściowych dotyczących jej wdrożenia Spółka podejmie starania, aby zasada ta została wdrożona w odniesieniu do funkcji członków zarządu Spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej Spółki, które rozpoczną się od 1 stycznia 2017 r. (o ile sytuacja taka wystąpi).

II.Z.8. Przewodniczący komitetu audytu spełnia kryteria niezależności wskazane w zasadzie II.Z.4.

Wyjaśnienie: Powyższa zasada nie jest stosowana w Spółce. Spółka stosuje natomiast zasadę II.Z.3., z którą przynajmniej dwóch członków rady nadzorczej spełnia kryteria niezależności, o których mowa w zasadzie II.Z.4., a ponadto w skład komitetu audytu działającego w ramach rady nadzorczej wchodzi niezależny członek rady nadzorczej. Wybór członków komitetu audytu, w tym przewodniczącego komitetu audytu następuje przez radę nadzorczą w drodze uchwały podejmowanej bezwzględną większością głosów stosownie do postanowień par. 21 ust. 2 Statutu Spółki. Obecne regulacje obowiązujące w Spółce nie przewidują automatycznej nominacji przewodniczącego komitetu audytu dla jednego z jej członków spełniającego kryteria niezależności.

IV.Z.2. w powiązaniu z rekomendacją IV. R. 2 Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Wyjaśnienie: Powyższa zasada nie jest stosowana w Spółce. Przyczyny odstąpienia od stosowania w Spółce powyższej zasady zostały podane w wyjaśnieniu o niestosowaniu zasady I.Z.1.16. W Statucie Spółki nie ma zapisów, które by pozwalały na udział akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu Spółki przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Z uwagi na brzmienie art. 406⁵ Kodeksu spółek handlowych,

który zezwala na wprowadzenie komunikacji elektronicznej w ramach Walnego Zgromadzenia tylko w sytuacji, gdy statut to dopuszcza, Spółka aktualnie nie może zapewnić akcjonariuszom udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej w czasie rzeczywistym. Spółka realizuje natomiast obowiązek umieszczenia na stronie internetowej zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo, a także stosuje pozostałe reguły dotyczące organizacji i przebiegu walnego zgromadzenia. Spółka przestrzega obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa oraz dąży do realizowania właściwej polityki informacyjnej.

IV.Z.9. Spółka dokłada starań, aby projekty uchwał walnego zgromadzenia zawierały uzasadnienie, jeżeli ułatwi to akcjonariuszom podjęcie uchwały z należytym rozeznaniem. W przypadku, gdy umieszczenie danej sprawy w porządku obrad walnego zgromadzenia następuje na żądanie akcjonariusza lub akcjonariuszy, zarząd lub przewodniczący walnego zgromadzenia zwraca się o przedstawienie uzasadnienia proponowanej uchwały. W istotnych sprawach lub mogących budzić wątpliwości akcjonariuszy spółka przekaże uzasadnienie, chyba że w inny sposób przedstawi akcjonariuszom informacje, które zapewnią podjęcie uchwały z należytym rozeznaniem.

Wyjaśnienie: Powyższa zasada będzie stosowana w Spółce częściowo przez co należy rozumieć, iż Spółka będzie dokładać starań, aby przekazać akcjonariuszom uzasadnienia w szczególności do projektów uchwał w sprawach istotnych lub mogących budzić wątpliwości. W ocenie Spółki uzasadnienie każdej uchwały walnego zgromadzenia, w tym uchwał, które podejmowane są standardowo zgodnie przepisami Kodeksu spółek handlowych nie jest niezbędne dla procesu podejmowania decyzji przez walne zgromadzenie.

W przypadku, gdy implementowanie zasad ładu korporacyjnego będzie wymagać dokonania zmian w dokumentacji korporacyjnej Spółki (Statut, regulamin Zarządu, regulamin Rady Nadzorczej, regulamin Walnego Zgromadzenia), Zarząd Spółki zainicjuje niezbędne działania w tym kierunku. Zarząd Spółki zamierza także rekomendować Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu przestrzeganie wszystkich zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW z wyjątkami wskazanymi powyżej. Należy podkreślić, że decyzja co do przestrzegania części zasad określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW należeć będzie do akcjonariuszy Spółki oraz do Rady Nadzorczej.

19.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY I AKCJONARIUSZE

AKCJONARIUSZE

Na dzień 31 grudnia 2016 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 106 201 813 PLN i dzielił się na 106 372 191 akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, w tym:

- 1) 100 000 akcji zwykłych imiennych serii A,
- 2) 70 803 301 akcji zwykłych imiennych serii B,

- 3) 21 845 314 akcji imiennych serii C,
- 4) 1 457 706* akcji zwykłych imiennych serii D,
- 5) 9 230 252 akcji imiennych serii E,
- 6) 2 765 240 akcji imiennych serii F, uprzywilejowanych w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

*W związku z zarejestrowaniem w dniu 26 stycznia 2017 r. podwyższenie kapitału zakładowego poprzez wykonanie praw z 170,4 tys. warrantów subskrypcyjnych serii C na dzień pisania niniejszego Raportu liczba akcji serii D wyniosła 1 628 084 sztuk a łączna liczba akcji wyniosła 106 372 191 sztuk.

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy posiadających znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2016 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,38%	76 869 836	70,54%
Jan Motz	2 805 943	2,64%	5 571 183	5,11%
Metlife	10 829 371	10,20%	10 829 371	9,94%
Pozostali	15 696 663	14,78%	15 696 663	14,40%
Razem	106 201 813	100,00%	108 967 053	100,00%

W dniu 2 września 2016 r. zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 105,3 mln PLN do kwoty 106,2 mln PLN w drodze emisji 853,7 tys. akcji na okaziciela serii D, poprzez wykonanie praw 853,7 tys. warrantów subskrypcyjnych serii B.

Ponadto, w dniu 26 stycznia 2017 r. zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 106,2 mln PLN do kwoty 106,4 mln PLN w drodze emisji 170,4 tys. akcji na okaziciela serii D, poprzez wykonanie praw 170,4 tys. warrantów subskrypcyjnych serii C

UPRAWNIENIA KONTROLNE

Zgodnie z art. 13 pkt 1 i 2 Statutu Spółki, Jan Motz działając jako „Pierwsza Uprawniona Grupa” oraz CP Holdings S.à r.l. działając jako „Druga Uprawniona Grupa” posiadają uprawnienie osobiste do zażądania od Zarządu zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy („WZA”) nie później niż w terminie pięciu tygodni po złożeniu takiego żądania oraz do żądania umieszczenia konkretnych spraw w porządku obrad takiego WZA. Jeżeli nadzwyczajne WZA nie zostanie zwołane w ciągu dwóch tygodni od złożenia wniosku do Zarządu lub jeżeli wnioskowane sprawy nie zostaną umieszczone w porządku obrad takiego WZA, każda z uprawnionych grup posiada uprawnienie osobiste do zwołania i ustalenia porządku obrad nadzwyczajnego WZA.

Zgodnie z art. 19 pkt 3 Statutu Spółki, tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Pierwszej Uprawnionej Grupy posiadają łącznie co najmniej 5% głosów w Spółce, przysługują im uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania jednego członka Rady Nadzorczej.

Zgodnie z art. 19 pkt 4 Statutu Spółki, tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Pierwszej Uprawnionej Grupy posiadają łącznie co najmniej 2,1% lecz poniżej 5% głosów w Spółce, przysługują im uprawnienia do:

- wskazania co najmniej dwóch kandydatów na członków Rady Nadzorczej, spośród których WZA wybierze jednego. W takiej sytuacji, w przypadku, gdy WZA nie powoła członka Rady Nadzorczej spośród kandydatów zgłoszonych przez Pierwszą Uprawnioną Grupę, przysługiwac jej będzie uprawnienie osobiste do powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów. W przypadku, gdy WZA powoła członków Rady Nadzorczej wyłącznie spoza grona kandydatów zgłoszonych przez Pierwszą Uprawnioną Grupę, przysługiwac jej będzie uprawnienie osobiste do odwołania jednego z członków Rady Nadzorczej powołanych przez WZA i powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów.
- żądania odwołania przez WZA członka Rady Nadzorczej powołanego w trybie określonym w punkcie powyżej, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia nowych kandydatów. W sytuacji gdy WZA nie odwoła takiego członka Rady Nadzorczej, Pierwszej Uprawnionej Grupie przysługiwac będzie uprawnienie osobiste do odwołania takiego członka Rady Nadzorczej i

powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów.

Zgodnie z art. 19 pkt 5 Statutu Spółki, tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Drugiej Uprawnionej Grupy posiadać będą co najmniej 5% głosów w Spółce, lecz mniej niż 10% głosów w Spółce, przysługuje jej uprawnienie osobiste do powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej, będącego jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej.

Ponadto, zgodnie z art. 19 pkt 6 Statutu Spółki, tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Drugiej Uprawnionej Grupy posiadać będą co najmniej 10% głosów w Spółce, lecz mniej niż 25% (dwadzieścia pięć procent) głosów w Spółce, przysługuje jej uprawnienie osobiste do powołania i odwołania dwóch członków Rady Nadzorczej z Przewodniczącym Rady Nadzorczej łącznie.

Ponadto, zgodnie z art. 19 pkt 7, tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Drugiej Uprawnionej Grupy posiadać będą co najmniej 25% głosów w Spółce, przysługuje jej uprawnienie osobiste do powołania i odwołania trzech członków Rady Nadzorczej z Przewodniczącym Rady Nadzorczej łącznie.

Powyższe uprawnienia wykonuje się w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia, odpowiednio, o powołaniu lub odwołaniu danego członka lub danych członków Rady Nadzorczej, podpisanego zgodnie z reprezentacją przez wszystkich członków odpowiedniej Uprawnionej Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Jan Motz stanowiący Pierwszą Uprawnioną Grupę posiada łącznie 5,1% głosów na WZA Spółki, natomiast CP Holdings S.à r.l., stanowiący Drugą Uprawnioną Grupę, posiada 70,5% głosów na WZA Spółki.

AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień 31 grudnia 2016 r. jak również na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, łączna liczba i wartość nominalna akcji, będących w posiadaniu osób zarządzających przedstawiała się następująco:

	Liczba akcji [szt.]	Wartość nominalna [tys. PLN]
Jan Motz	2 805 943	2 806
Marcin Juszczyk	814 042	815

W dniu 2 września 2016 r. zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 105,3 mln PLN do kwoty 106,2 mln PLN w drodze emisji 853,7 tys. akcji na okaziciela serii D, poprzez wykonanie praw 853,7 tys. warrantów subskrypcyjnych serii B.

Ponadto, w dniu 26 stycznia 2017 r. zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 106,2 mln PLN do kwoty 106,4 mln PLN w

drodze emisji 170,4 tys. akcji na okaziciela serii D, poprzez wykonanie praw 170,4 tys. warrantów subskrypcyjnych serii C.

Członkowie Zarządu nie posiadali bezpośrednio udziałów w żadnej ze spółek celowych należących do Grupy Capital Park.

Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji w Spółce Capital Park S.A. ani udziałów w innych podmiotach Grupy.

OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI

Ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu

Statut Spółki nie przewiduje ograniczeń dotyczących wykonywania prawa głosu.

Ograniczenia w przenoszeniu prawa własności papierów wartościowych emitenta

W 2015 r. 1 813 123 akcje należące do Jana Motza oraz 1 813 123 akcje należące do Jerzego Kowalskiego podlegały ograniczeniom zbywalności (tzw. lock-up) w ten sposób, że:

- 906 562 akcje należące do Jana Motza oraz 906 562 należące do Jerzego Kowalskiego – do czasu wystąpienia wcześniejszego z poniższych zdarzeń:
 - i) upływu trzech lat od daty nabycia wymienionych powyżej akcji przez Jana Motza i Jerzego Kowalskiego, tj. do 5 grudnia 2016 r., oraz
 - ii) osiągnięcia przez CP Holdings określonego minimalnego progu zwrotu z inwestycji w Spółkę.

- 906 561 akcji należących do Jana Motza oraz 906 561 akcji należących do Jerzego Kowalskiego - do chwili osiągnięcia przez Patron Wilanów S.à r.l. zwrotu minimalnego ustalonego zgodnie z Umową Inwestycyjną.

W związku z rezygnacją z pełnienia funkcji członka Zarządu złożoną w dniu 29 stycznia 2016 r. przez Jerzego Kowalskiego zmianie uległy powyższe ograniczenia w zakresie zbywalności 1 813 123 akcji

należących do Jerzego Kowalskiego w ten sposób, że: (i) zniesione zostały całkowicie ograniczenia zbywalności (tzw. lock-up) 906 561 akcji należących do Jerzego Kowalskiego oraz (ii) wprowadzone zostało ograniczenie zbywalności 906 562 akcji należących do Jerzego Kowalskiego do chwili osiągnięcia przez Patron Wilanów S.à r.l. zwrotu minimalnego ustalonego zgodnie z Umową Inwestycyjną.

INFORMACJE O ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY

W dniu 5 grudnia 2013 roku pomiędzy akcjonariuszami CP Holdings S.à r.l. i Janem Motzem została podpisana umowa, w wyniku której Jan Motz jest warunkowo zobowiązany do zwrotnego przeniesienia na rzecz CP Holdings S.à r.l. 906 562 akcji Capital Park S.A. uprzywilejowanych co do głosu w przypadku nie osiągnięcia przez CP Holdings S.à r.l. założonej w umowie stopy zwrotu. Jednocześnie w sytuacji osiągnięcia przez CP Holdings S.à r.l. określonych w umowie „stóp zwrotu” Jan Motz uzyska prawo do otrzymania maksymalnie do 3 142 323 akcji zwykłych Capital Park S.A.

W dniu 3 grudnia 2013 r. pomiędzy akcjonariuszami CP Holdings S.à r.l. i Jerzym Kowalskim została podpisana umowa, w wyniku której Jerzy Kowalski jest warunkowo zobowiązany do zwrotnego przeniesienia na rzecz CP

Holdings S.à r.l. 906 562 akcji zwykłych Capital Park S.A. w przypadku nieosiągnięcia przez CP Holdings S.à r.l. założonej w umowie stopy zwrotu. W związku z rezygnacją z pełnienia funkcji członka zarządu Capital Park S.A., złożoną w dniu 29 stycznia 2016 r., Jerzy Kowalski zrzekł się również wszelkich uprawnień związanych z nabywaniem w przyszłości akcji zwykłych Capital Park S.A., które przysługiwały mu na podstawie ww. umowy. Ponadto w dniu 1 lutego 2016 r. Jerzy Kowalski zrzekł się uprawnień osobistych przysługujących mu na podstawie § 13 i § 19 statutu Capital Park S.A., w związku z czym powyższe uprawnienia są realizowane indywidualnie przez Jana Motza jako jedyne pozostałego członka Pierwszej Uprawnionej Grupy (zgodnie z definicją zawartą w statucie Capital Park S.A.).

ZASADY ZMIANY STATUTU

Zmiana statutu Spółki wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Capital Park S.A. oraz wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

19.2 WALNE ZGROMADZENIE

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne Walne Zgromadzenie lub nadzwyczajne Walne Zgromadzenie i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych („KSH”) oraz Statutu Spółki.

Prawo uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na 16 dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu).

Walne Zgromadzenie jest ważne odbyte bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji

Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, o ile przepisy KSH lub Statut nie stanowią inaczej. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące odwołania któregośkolwiek z członków

Zarządu podejmowane są większością dwóch trzecich głosów.

Nie ma możliwości oddania przez akcjonariusza Spółki głosu na Walnym Zgromadzeniu drogą korespondencyjną. Nie jest także przewidziane odbywanie Walnych Zgromadzeń przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Rada Nadzorcza może zwołać Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie, oraz nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.

Walne Zgromadzenie może zostać zwołane przez akcjonariuszy Spółki w drodze wykonania uprawnień

osobistych, o których mowa w pkt. 4.1.2 niniejszego sprawozdania

Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na 26 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą m.in.:

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- podział zysku albo pokrycie straty,
- udzielanie członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,

19.3 ZARZĄD

ZASADY POWOŁYWANIA, ODWOŁYWANIA ZARZĄDU

Zgodnie ze Statutem Zarząd Spółki może liczyć od jednego do czterech członków. Członkowie Zarządu są powoływani na okres wspólnej pięcioletniej kadencji. Liczba członków Zarządu określana jest przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza ma prawo do zawieszania, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych

- zmiany Statutu,
- podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- połączenie, podział lub przekształcenie Spółki,
- rozwiązanie Spółki i otwarcie jej likwidacji,
- uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej,
- rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków przedstawionych przez Radę Nadzorczą,
- inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia przepisami prawa lub postanowieniami Statutu.

Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego nie wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia

lub wszystkich członków Zarządu oraz do delegowania członków Rady Nadzorczej na okres nie dłuższy niż trzy miesiące. Członek Zarządu może być również odwołany lub zawieszony w czynnościach uchwałą Walnego Zgromadzenia.

SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU

Na dzień 31 grudnia 2016 r. w skład Zarządu wchodził:

Jan Motz - Prezes Zarządu

Założyciel i Prezes Zarządu Capital Park z 30-letnim doświadczeniem w branży nieruchomości. Był zaangażowany w przygotowanie, finansowanie oraz realizację wielu projektów komercyjnych, w szczególności obiektów biurowych. W latach 1986-2001 był właścicielem Progressive Development Inc., spółki budowlanej działającej na rynku amerykańskim. W latach 90. był udziałowcem w grupie polskich firm należących do Euro RSCG, jednego z wiodących koncernów marketingowych w Europie. W 1997 r. założył Communication One Inc., grupę, w skład której wchodziła m.in. spółka Call Center Poland S.A., lider na polskim rynku usług call center. Jan Motz jest członkiem Rady Programowej Forum Obywatelskiego Rozwoju prof. Leszka Balcerowicza i absolwentem warszawskiej SGGW.

Marcin Juszczyk - Członek Zarządu, Dyrektor Inwestycyjny

Członek Zarządu Grupy Capital Park, posiada 14-letnie doświadczenie w branży nieruchomości. Od założenia Capital Park w 2003 r. pełni w spółce funkcje strategiczne – początkowo jako Dyrektor Finansowy, a od 2006 r. jako

Dyrektor Działu Inwestycji. Obecnie pełni funkcję dyrektora odpowiedzialnego za obszary Inwestycji i Finansów (CIO/CFO). Marcin Juszczyk był zaangażowany w realizację ponad 100 transakcji związanych z nieruchomościami w całej Polsce, pozyskał kredyty bankowe w kwocie ponad 700 mln EUR, a także ponad 100 mln EUR z emisji akcji i obligacji na polskim rynku kapitałowym. Zanim dołączył do Capital Park pełnił funkcję Dyrektora Finansowego Grupy Communication One/Call Center Poland S.A., czołowej grupy na polskim rynku usług outsourcingowych call/contact center. Do 2001 r. pracował jako konsultant ds. zarządzania i systemów informatycznych oraz lider projektów. Marcin Juszczyk posiada licencję FCCA wydaną przez International Association of Chartered Certified Accountants i jest absolwentem Akademii Ekonomicznej w Krakowie na kierunku Informatyka i Ekonometria. Jest także członkiem Rady REIT Research Foundation, Stowarzyszenia REIT Polska i Urban Land Institute.

Kinga Nowakowska - Członek Zarządu, Dyrektor Operacyjny

Członek Zarządu i Dyrektor Operacyjny Capital Park, dyrektor działów Asset Management, sprzedaży i marketingu firmy. Posiada ponad 12-letnie

doświadczenie w branży nieruchomości. Kinga Nowakowska opracowała koncepcję „Biuro Plus”, dzięki której Capital Park stała się jednym z liderów rynku usług Asset Management, oferując wiele pionierskich rozwiązań. W latach 1997-2008 była Dyrektorem Generalnym firmy Call Center Polska S.A. (należącej do Grupy Communication One), lidera na polskim rynku usług call center, która została z powodzeniem sprzedana w 2007 r. W latach 1995-1996 r. pracowała **Zmiany w składzie Zarządu Grupy**

w dziale sprzedaży firmy Sodexi we Francji, jako dyrektor sprzedaży produktów IBM w Europie Środkowo-Wschodniej. Kinga Nowakowska jest absolwentką paryskiej Sorbony, ze specjalizacją Prawo Biznesu.

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku nastąpiły następujące zmiany w składzie Zarządu:

- W dniu 29 stycznia 2016 roku Jerzy Kowalski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Capital Park S.A.
- W dniu 19 października 2016 roku Michał Kościłacz złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Capital Park S.A.

- W dniu 19 października 2016 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała w skład zarządu Spółki Kingę Nowakowską powierzając jej funkcję Członka Zarządu Capital Park S.A.

ZASADY DZIAŁANIA ZARZĄDU

Zarząd kieruje działalnością Spółki, zarządza jej majątkiem oraz reprezentuje Spółkę na zewnątrz przed sądami, organami władzy i wobec osób trzecich. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach, niezastrzeżonych przez postanowienia Statutu lub przepisy prawa do wyłącznej kompetencji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

Zarząd działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, postanowień Statutu Spółki oraz Regulaminu Zarządu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą w dniu 18 listopada 2013 r.

Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W razie równej liczby głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, określa wewnętrzny podział zadań i kompetencji pomiędzy członków Zarządu, zwołuje i przewodniczy posiedzeniom Zarządu, wydaje zarządzenia wewnętrzne Spółki. Prezes Zarządu może upoważnić inne osoby do zwoływania i przewodniczenia

posiedzeniom Zarządu oraz do wydawania zarządzeń wewnętrznych Spółki.

Zgodnie ze Statutem posiedzenia Zarządu mogą się odbywać, a uchwały Zarządu mogą być podejmowane przy użyciu bezpośrednich środków komunikacji na odległość, szczególnie w formie wideo lub telekonferencji.

Do reprezentacji Spółki upoważniony jest każdy członek Zarządu jednoosobowo.

Zgodnie ze Statutem, Zarząd zobowiązany jest do składania Radzie Nadzorczej co najmniej kwartalnych sprawozdań, dotyczących wszystkich istotnych zdarzeń, jakie wystąpiły w stosunku do działalności Spółki. Sprawozdanie to obejmować będzie również raport o przychodach, kosztach i wynikach finansowych Spółki, a w szczególności kwartalne, półroczne lub, odpowiednio, roczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Spółki i Grupy.

19.4 RADA NADZORCZA

ZASADY POWOŁYWANIA, ODWOŁYWANIA RADY NADZORCZEJ

Zgodnie ze Statutem Rada Nadzorcza składa się z sześciu członków powoływanych na wspólną pięcioletnią kadencję. Dwóch członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie, natomiast czterech

członków Rady Nadzorczej powołują i odwołują akcjonariusze Spółki w drodze wykonania uprawnień osobistych, o których mowa w pkt. 4.1.2 niniejszego sprawozdania.

SKŁAD OSOBOWY RADY NADZORCZEJ

Na dzień 31 grudnia 2016 r. w skład Rady Nadzorczej wchodził:

Keith Breslauer – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Założyciel Grupy Patron Capital Partners w 1999 r., dyrektor zarządzający Patron Capital Advisers LLP oraz doradca inwestycyjny funduszy z Grupy Patron. Kieruje wszelkimi inicjatywami wszystkich funduszy grupy Patron Capital Partners. Keith Breslauer rozpoczął swoją karierę w 1987 r. w Lehman Brothers a w 1993 r. przeniósł się do Londynu, gdzie stworzył i kierował tzw. Podstawową Grupą Finansową (*Principal Finance Group*), powołaną w celu inwestowania kapitału Lehman Brothers w instytucje finansowe oraz spółki i aktywa

nieruchomościowe zlokalizowane w całej Europie. Keith Breslauer kierował również lub wspierał inwestycje w aktywa o łącznej wartości przekraczającej 16 mld USD, w tym liczne inwestycje w nieruchomości, dług hipoteczny oraz funkcjonujące przedsiębiorstwa (hotele, przedsiębiorstwa usługowe oraz instytucje hipoteczne). Posiada także rozległe doświadczenie w zakresie transakcji korporacyjnych, poczynając od połączeń i przejęć, a skończywszy na pozyskiwaniu kapitału lub długu, a także finansowaniu typu „structured finance”. Posiada tytuł naukowy MBA na Uniwersytecie w Chicago oraz tytuł Bachelor of Science na New York University School of Business.

Jacek Kseń – Niezależny Członek Rady Nadzorczej

Od kilkadziesiąt lat związany z rynkami finansowymi. Posiada wieloletnie doświadczenie w radach nadzorczych podmiotów gospodarczych, w tym m.in.: Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne S.A., Polimex-Mostostal S.A., AmRest Holdings S.E., a obecnie zasiada w radach nadzorczych Sygnity S.A., NWA1 Dom Maklerski S.A., ORBIS S.A. oraz Caspar Asset Management S.A. Ponadto jest doradcą operacyjnym w Polsce jednego z największych funduszy typu private equity – Advent International. W latach 2001-2007 był prezesem Banku Zachodniego WBK S.A. Ukończył Wydział Handlu Zagranicznego Akademii Ekonomicznej w Poznaniu oraz studia doktoranckie z zakresu międzynarodowych rynków finansowych w Szkole Głównej Planowania i Statystyki w Warszawie (obecnie SGH).

Shane Law – Członek Rady Nadzorczej

Jest dyrektorem operacyjnym w Patron Capital Advisers LLP należącej do Grupy Funduszy Patron Capital Partners, do której dołączył w 2003 r. Oprócz swojej funkcji dyrektora ds. operacyjnych Shane Law koncentruje się na inwestycjach korporacyjnych i kapitałowych grupy Patron. Przed przejściem do Patron Capital Partners pracował 6 lat w sektorze bankowości inwestycyjnej, koncentrując się na europejskich połączeniach, przejęciach oraz ofertach publicznych, a wcześniej przez 3 lata pracował w Ernst & Young. Posiada tytuł Bachelor of Science na Uniwersytecie w Durham, a

od 1997 r. roku posługuje się tytułem Chartered Accountant (FCCA).

Matthew Edward Utting – Członek Rady Nadzorczej

Od 2000 r. jest dyrektorem ds. inwestycji w Patron Capital Advisers LLP. Wcześniej pracował na stanowiskach analitycznych dla Bank of Nova Scotia, Citibank i Bank of Montreal. Ukończył Uniwersytet w Waterloo z tytułem Master of Arts na kierunku ekonomia oraz z tytułem Bachelor of Arts na kierunku ekonomia stosowana.

Anna Frankowska-Gzyra - Niezależny Członek Rady Nadzorczej

Jest adwokatem amerykańskim i partnerem w kancelarii Weil, Gotshal & Manges – Paweł Rymarz sp. k. Ukończyła St. Louis University, gdzie uzyskała tytuł magistra, oraz University of Illinois, Champaign-Urbana, gdzie w 1990 r. otrzymała tytuł Juris Doctor. W lipcu 1990 r. złożyła egzamin adwokacki i została członkiem Rady Adwokackiej stanu Illinois. Po ukończeniu studiów pracowała dla Sidley & Austin, jednej z czołowych amerykańskich firm prawniczych, w departamencie bankowości i finansów. W lipcu 1991 r. podjęła pracę w Altheimer & Gray w Chicago w departamencie spółek handlowych i transakcji międzynarodowych. Od 1996 r. współpracuje z kancelarią Weil, Gotshal & Manges. Specjalizuje się w transakcjach na rynku kapitałowym.

Katarzyna Ishikawa – Członek Rady Nadzorczej

Jest adwokatem, absolwentką Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie. Ukończyła aplikację sądową i adwokacką. Zawód adwokata wykonuje od 2001 r., w tym od 2009 r. jako partner w kancelarii Ishikawa, Brocławik, Sajna.

Adwokaci i Radcowie Prawni sp. p. W latach 2002-2007 pełniła funkcję członka rady nadzorczej Call Center Poland S.A. W latach 2004-2007 pełniła funkcję arbitra Sądu Giełdowego przy Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Posiada wieloletnie doświadczenie w zakresie prawa obrotu nieruchomościami, inwestycjami budowlanymi, komercjalizacją powierzchni.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Grupy

W 2016 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie wystąpiły żadne zmiany w składzie Rady Nadzorczej Grupy.

ZASADY DZIAŁANIA RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza działa na podstawie Statutu oraz uchwalonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 3/11/2013 w dniu 18 listopada 2013 r. Regulaminu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

Zgodnie ze Statutem, do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich i obecność na posiedzeniu, na którym uchwały mają zostać podjęte, co najmniej czterech jej członków.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów za i przeciw decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Uchwały Rady Nadzorczej dotyczące zawieszania lub odwoływania członków Zarządu podejmowane są przynajmniej większością czterech z sześciu głosów.

Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Oprócz spraw zastrzeżonych przepisami Kodeksu Spółek Handlowych do kompetencji Rady Nadzorczej należą m.in:

- zatwierdzanie rocznych planów finansowych,
- wyrażanie zgody na wszelkie transakcje lub czynności prawne, które nie były uwzględnione albo realizowane są na warunkach odbiegających od przedstawionych w rocznym biznesplanie Grupy, których wartość przekracza ustalony limit (z zastrzeżeniem § 23 ust. 4 Statutu),
- wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych i do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki,
- wykonywanie praw głosu przez Zarząd działający w imieniu Spółki jako akcjonariusza lub współnika jej podmiotów zależnych na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników takich podmiotów zależnych w wybranych sprawach.

Komitety Rady Nadzorczej

W ramach Rady Nadzorczej zostały powołane: Komitet Inwestycyjny, Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń. Skład komitetów w 2016 r. i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, kształtował się jak poniżej:

	Komitet Inwestycyjny	Komitet Audytu	Komitet Wynagrodzeń
Keith Breslauer	V		V
Jacek Kseń		V	V
Shane Law	V	V	
Matt Utting	V	V	
Anna Frankowska			V
Katarzyna Ishikawa			

Komitet Audytu

Rada Nadzorcza powołuje komitet audytu, w skład którego wchodzi co najmniej trzech jej członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien spełniać warunki

niezależności i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej, a przynajmniej jeden członek powinien być powołany przez Drugą Uprawnioną Grupę.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym;
- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz z zarządzania ryzykiem;
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej;
- rekomendowanie Radzie Nadzorczej wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych;
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych;
- dokonywanie przeglądu sprawozdań finansowych Spółki oraz przedstawianie Radzie Nadzorczej opinii na ich temat;
- przegląd transakcji z podmiotami powiązanymi.

Komitet Inwestycyjny

Do zadań Komitetu Inwestycyjnego należy przede wszystkim konsultowanie i rozpatrywanie:

- proponowanych inwestycji i nabycia mienia Grupy,

- wszelkiej dokumentacji finansowej i prawnej związanej z inwestycjami Grupy,
- wyboru osób na stanowiska wykonawcze wyższego szczebla,
- nadzoru nad wydatkami kapitałowymi Grupy.
- Komitet Inwestycyjny odbywa posiedzenia z członkami Zarządu co najmniej raz w miesiącu oraz ma prawo do żądania odbycia posiedzenia z członkami Zarządu według własnego uznania. Komitet Inwestycyjny otrzymuje miesięczne sprawozdania z zarządzania oraz projekty sprawozdań dotyczących istotnych zdarzeń, które zaszły w działalności Spółki. Ponadto Komitet Inwestycyjny otrzymuje projekty biznesplanów.

Komitet Wynagrodzeń

W zakresie zadań i funkcjonowania Komitetu Wynagrodzeń i Komitetu Nominacji stosuje się Załącznik I do Zalecenia Komisji Europejskiej (2005/162/WE) z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych.

W Spółce istnieje też komórka Audytu Wewnętrznego, która na bieżąco monitoruje przestrzeganie zasad ładu korporacyjnego.

19.5 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIE I ZASADY WYNAGRADZANIA CZŁONKÓW ZARZĄDU

W tabeli poniżej przedstawiono wysokość wypłaconego wynagrodzenia otrzymanego przez poszczególnych członków Zarządu od Spółki oraz jej podmiotów zależnych w 2016 r.

	W Spółce (w tys. PLN)
Jan Motz	39
Marcin Juszczyk	416
Kinga Nowakowska	4
Jerzy Kowalski	21
Michał Kościacz	416

Kontrakty menedżerskie z członkami zarządu określające wypłatę odprawy w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia ze stanowiska bez istotnej przyczyny

Umowy o pracę zawarte przez członków Zarządu przewidują również świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy (odprawy), wynoszące 1.482 tys. PLN w odniesieniu do Jana Motza oraz po 522 tys. PLN w odniesieniu do Marcina Juszczyka i Kingi Nowakowskiej. Członkowie Zarządu zawarli również umowy o zakazie konkurencji ze Spółką. Umowy te zawierają postanowienia dotyczące zakazu zajmowania się przez członka Zarządu, bez uzyskania pisemnej zgody Spółki, bezpośrednio lub pośrednio działalnością

konkurencyjną w stosunku do Spółki, w okresie trwania umowy, jak również w ciągu osiemnastu miesięcy od dnia jej rozwiązania, za co przewidziane jest – po rozwiązaniu stosunku pracy – wynagrodzenie w wysokości: 31 tys. PLN miesięcznie w odniesieniu do Jana Motza, 11 tys. PLN miesięcznie w odniesieniu do Marcina Juszczyka oraz 12 tys. PLN w odniesieniu do Kingi Nowakowskiej.

Program motywacyjny dla Członków Zarządu

Celem Programu Motywacyjnego jest stworzenie bodźców, które zachęcą, zatrzymają i zmotywują Uprawnione Osoby – członków zarządu Spółki w dniu utworzenia Programu – do działania na rzecz wzrostu

wartości dla akcjonariuszy poprzez umożliwienie im objęcia Akcji Spółki.

Podstawowe założenia programu motywacyjnego określono w Uchwale Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Capital Park S.A. z dnia 30 września 2013r. oraz w Regulaminie Programu Motywacyjnego, który jest załącznikiem do wymienionej Uchwały.

Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego

- program Motywacyjny był skierowany do Jana Motza, Jerzego Kowalskiego, Michała Koślacza oraz Marcina Juszczyka, tak długo jak pozostają oni członkami Zarządu Spółki dominującej.

W związku ze złożoną rezygnacją z funkcji Członka Zarządu, co miało miejsce 29 stycznia 2016 r., Jerzy Kowalski nie jest już uczestnikiem programu, ale zachował prawo do wyemitowanych wcześniej warrantów serii D-E.

W związku ze złożoną rezygnacją z funkcji Członka Zarządu, co miało miejsce 19 października 2016 r., Michał Koślacz nie jest już uczestnikiem programu, ale

zachował prawo do wyemitowanych wcześniej warrantów serii D-G.

- w ramach Programu Motywacyjnego Spółka może wyemitować nie więcej niż 7 218 738 imiennych warrantów subskrypcyjnych uprawniających łącznie do objęcia 7 218 738 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki. Warranty subskrypcyjne wyemitowane zostały w seriach oznaczonych kolejnymi literami od A do G i wydawane były nieodpłatnie. Warranty subskrypcyjne nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne,
- data przydziału dla warrantów serii A została określona na dzień przypadający nie później niż jeden miesiąc po dokonaniu przydziału akcji w ramach oferty publicznej. Data przydziału dla warrantów serii B-G została określona na dzień nie późniejszy niż dwa miesiące po opublikowaniu rocznego lub półrocznego sprawozdania finansowego, które podlegało badaniu lub przeglądowi przez biegłego rewidenta.

KOSZTY Z TYTUŁU WYCENY PROGRAMU MOTYWACYJNEGO	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Koszty/korekta kosztów z tytułu wyceny programu	1 917	2 581	3 042
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	1 105	1 075	864
Razem	3 022	3 656	3 906

WYNAGRODZENIE I ZASADY WYNAGRADZANIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

	W Spółce (w tys. PLN)
Katarzyna Ishikawa	120
Anna Frankowska	120
Jacek Kseń	120
Razem	360

Na dzień sporządzenia raportu, nie istnieją umowy zawarte pomiędzy Spółką lub jej podmiotami zależnymi a Członkami Rady Nadzorczej określające świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy.

INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych inny niż opisany w punkcie dotyczącym wynagradzania członków zarządu.

ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM SPÓŁKI I JEJ GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

W 2016 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową.

SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

W Spółce CAPITAL PARK istnieje system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem, który za pomocą wyodrębnionej komórki organizacyjnej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych realizowany jest poprzez:

Procedury wewnętrzne i zarządzanie ryzykiem

W Spółce funkcjonują wewnętrzne procedury dotyczące informacji finansowej i obiegu dokumentów, mające na celu identyfikację i eliminację obszarów ryzyk i nieprawidłowości we wszystkich dziedzinach aktywności Spółki. Procedury kontrolne podlegają okresowej analizie i aktualizacji.

Regularną ocenę procedur kontroli wewnętrznej

Procedury kontroli wewnętrznej są nadzorowane przez Kontrolera Finansowego w celu zapewnienia bezpieczeństwa i skuteczności ich funkcjonowania oraz zgodności z przyjętymi regulacjami.

Regularną ocenę działalności Spółek w oparciu o okresowe raporty finansowe

W trakcie roku w spółkach Grupy Capital Park przygotowywane są szczegółowe raporty finansowe umożliwiające Zarządom spółek analizę i ocenę wyników ich bieżącej działalności.

Sformalizowany system tworzenia budżetów i planów finansowych oraz bieżący monitoring ich wykonania

AUDYTOR

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 28 czerwca 2016 r., podmiotem uprawnionym do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Capital Park S. A. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r. jest firma PKF Consult Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k z siedzibą w Warszawie, ul. Orzyckiej 6 lok. 1B, wpisana

Podstawę oceny i kontroli w szczególności bieżących i planowanych projektów inwestycyjnych stanowią opracowane przez Grupę modele finansowe poszczególnych projektów inwestycyjnych. Szczegółowe budżety inwestycyjne sporządzane są w oparciu o wieloletnie doświadczenie i dogłębną wiedzę na temat rynku nieruchomości zespołu konsultantów Grupy Capital Park. Stworzone plany finansowe umożliwiają Grupie nadzorowanie i ocenę przebiegu całego procesu deweloperskiego, kontrolę kosztów i wykonania budżetu oraz monitorowanie harmonogramów. Budżety projektów będących w trakcie realizacji aktualizowane są na bieżąco, natomiast pozostałe projekty inwestycyjne nie rzadziej niż co 3 miesiące.

Jasno określony zakres obowiązków i kompetencji w procesie przygotowania i autoryzowania sprawozdań finansowych

Sprawozdania finansowe spółek z Grupy CAPITAL PARK przygotowywane są przez księgowych, weryfikowane przez Kontrolera Finansowego Grupy (odpowiedzialnego za procedury kontroli wewnętrznej w Grupie). Za sporządzenie sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK odpowiedzialność ponosi Zarząd Spółki, który zatwierdza sprawozdania a przed publikacją przedstawia je do oceny Radzie Nadzorczej Spółki oraz Komitetowi Audytu.

na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod numerem 477.

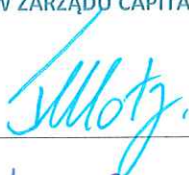
Firma PKF Consult Sp. z o. o. Sp.k jest także audytorem skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej Capital Park oraz jednostkowych sprawozdań finansowych wybranych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Capital Park.

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY	2016	2015	2014
Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania CP SA i skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej CP	110	105	104
Przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania półrocznego Grupy Kapitałowej CP	69	64	143
Razem	179	169	247

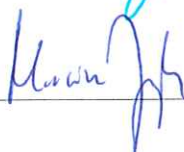
Warszawa, dnia 17 marca 2017 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU CAPITAL PARK S.A.

Jan Motz
Prezes Zarządu



Marcin Juszczyk
Członek Zarządu



Kinga Nowakowska
Członek Zarządu



